

IL TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE CIVILE

composto dai signori:

dott. Angelo Leuzzi Presidente

dott. Vincenzo Aquaro Giudice est.

dott. Nicoletta Leone Giudice

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

nel procedimento iscritto al n. 8417 del Registro della
Volontaria Giurisdizione per l'anno 2014

e promossa da:

Macis Franca residente in Cagliari

Murroni Alessandra residente in Selargius

Bonomo Benito residente in Cagliari

Murroni Gabriella residente in Cagliari

Risalvato Ignazio residente in Cagliari

Pagani Angelo residente in Maracalagonis

Zirano Francesca residente in Cagliari

Frau Anna residente in Maracalagonis

Deidda Marcello residente in Maracalagonis

Lai Italo residente in Cagliari

Bistrusso Anna Maria residente in Cagliari

Iurato Ilaria residente in Maracalagonis

Deplano Rinaldo residente in Cagliari

Melis Sandra residente in Maracalagonis



Vacca Delfina residente in Cagliari

Angelini Ugo residente in Cagliari

ed elettivamente domiciliati in Cagliari presso lo studio
dell'avv. Alessandro Dedoni che unitamente all'avv.
Stefania Scamutzi li rappresentano per procura in calce
all'atto introduttivo

ricorrenti

contro:

CONDOMINIO DI "TORRE DELLE STELLE", in persona
dell'Amministratore pro tempore, geom. Diego Arca, con
sede in Maracalagonis (CA), Loc. "Torre delle Stelle" ed
elettivamente domiciliato in Cagliari presso lo studio del
Prof. avv. Andrea Pubusa e dell'avv. Paolo Pubusa che lo
rappresentano in virtù di procura in margine alla comparsa
di costituzione e risposta

resistente

e contro:

Juri Iurato residente in Cagliari;

Margherita Russo residente in Cagliari;

Anna Maria Marconi;

Paolo Cardia residente in Maracalagonis;

Gaetano Tedeschi residente in Opera (MI);

Alfredo Loddo residente in Maracalagonis;

Pietro Cocco residente in Sinnai;

Teresa Orrù residente in Sinnai;



Annalisa Angius residente in Maracalagonis;
Biagio Tamponi residente in Cagliari;
Gaetano Deidda residente in Cagliari;
Carlo Piludu residente in Monserrato;
Claudio Giulio De Martini residente in Cagliari;
Antonio Cappai residente in Sinnai;
Giulio Gras residente in fraz. La Corte, Ovada(AL);
Antonio Alberto Masala residente in Cagliari;
Emilio Alò residente in Maracalagonis;
Italo Argiolas residente in Maracalagonis;
Rosanna Spanu residente in Maracalagonis;
Claudia Loi residente in Maracalagonis;
Alberto Cara residente in Monserrato;
Roberto Sais residente in Villamassargia;
Pasquale Maxia residente in Selargius;
Rosa Anna Putzu residente in Selargius;
Paolo Mereu residente in Sinnai;
Gerardo Cassese residente in Quartu S.E.;
Teodosia Ulleri Pedditzi residente in Maracalagonis;
Franca Pala residente in Maracalagonis;
Peppina Puddu residente in Selargius;
Carlo Giustiniani residente in Cagliari;
Angelo Renato Bizzo residente in Selargius;
Antonio Spiga residente in Cagliari;
Vincenzo Mercurio residente in Cagliari;



Lionello Erminio Montis residente in Cagliari;

Sisto Farci residente in Maracalagonis;

Raimondo Gessa residente in Sinnai;

Rosalba Piras residente in Maracalagonis;

Elisio Peara residente in Monastir;

Angela Marras residente in Villasimius;

Assunta Serra residente in Sestu;

Uscidda Roberta residente in Selargius;

Cuccu Francesco residente in Villacidro;

Efisio Pintus residente in Cagliari;

Giancarlo Lai residente in Cagliari;

Pierpaolo Pambira residente in Maracalagonis;

Ignazio Pambira residente in Cagliari;

Mario Brugnera residente in Cagliari;

Gianna Girotti residente in Cagliari;

tutti elettivamente domiciliati in Cagliari presso lo studio
dell'avv. Stefania Scamutzi che li rappresenta per procura in
atti

resistenti

e contro:

Comitato Direttivo Condominiale di cui all'articolo 5 del
Regolamento di condominio (allegato 1 al presente ricorso),
in persona del condomino presidente pro tempore Dott.
Riccardo Peracca residente a Quartu S. Elena (CA) giusta
delibera del Comitato medesimo adottata in data 17



giugno 2015 (allegato 2 al presente ricorso) elettivamente domiciliato in Iglesias presso lo studio dell'avv. Diego Rosas che lo rappresenta in virtù di procura in calce all'atto di intervento

interveniente.

Il Tribunale

letti gli atti osserva:

A

con atto depositato il 7 novembre 2014 i ricorrenti, dopo una lunga ed articolata esposizione di una serie di inadempienze irregolarità e violazione dei propri doveri da parte dell'attuale amministratore - fatto oggetto di provvedimento di revoca da parte del tribunale - hanno allegato:

che il c.d. condominio Torre delle Stelle era amministrato da un amministratore in regime di prorogatio che, benchè revocato, non aveva provveduto a convocare l'assemblea per la nomina di un nuovo amministratore;

che gli esponenti, tramite i propri difensori, avevano esplicitamente sollecitato con raccomandata del 13.10.2014 la convocazione di una assemblea per provvedervi, ma senza esito;

che ormai doveva ritenersi pacifico l'essere venuto meno il necessario rapporto fiduciario che legava l'amministratore alla proprietà;



che, attesa l'inerzia del signor Arca, i singoli condomini si trovavano nella impossibilità di procedere ad una convocazione diretta dell'assemblea, come previsto dall'articolo 1129 c.c., non avendo la disponibilità degli indirizzi di tutti i condomini né ancor meno la disponibilità economica per provvedervi;

che, infatti, l'archivio con gli indirizzi dei circa 1300 proprietari era nella esclusiva disponibilità dell'amministratore il quale aveva anche la disponibilità di tutti i conti attraverso i quali sostenere i costi relativi ad una convocazione che comportava un esborso di circa 6-7 mila euro solo per l'invio delle raccomandate;

che quindi gli esponenti sollecitano con forza l'emissione del provvedimento di nomina;

su tali allegazioni i ricorrenti hanno concluso come riportato:

"venga immediatamente nominato, inaudita altera parte, un amministratore giudiziario imponendo al signor Arca l'immediato passaggio di consegna di tutta la documentazione, inerente il condominio, con il rendiconto di tutte le spese attive e passive svolte, inibendogli in ogni caso qualunque operazione sui conti condominiali e, in caso di inottemperanza, autorizzando l'amministratore giudiziario alla convocazione dell'assemblea per la nomina di un nuovo amministratore e per la posizione da assumere



rispetto ai contenziosi aperti, mediante pubblicazione della convocazione sull'Unione Sarda, fissare quindi l'udienza di comparizione parti al fine di accogliere il presente ricorso.

Con vittoria di spese e onorari del giudizio."

B

Costituitosi il Condominio ha sostenuto:

"[...]

che il ricorso era del tutto inammissibile per mancanza dei presupposti sia in quanto non ricorreva alcuna delle ipotesi previste dall'articolo 1129, comma 1, c.c. non ricorrendo né una ipotesi di dimissioni né di revoca assembleare né di scadenza naturale del mandato;

che, relativamente alla revoca, il provvedimento reso dal tribunale era stato impugnato dinanzi alla Corte di Appello con esclusione della esecutività della prima pronunzia;

che, comunque, con atto del 15.12.2014 l'amministratore aveva proceduto alla convocazione dell'Assemblea Condominiale ordinaria la quale avrebbe dovuto appunto discutere sul rinnovo dell'incarico all'amministratore.

Il condominio ha quindi concluso come riportato:

- "- dichiarare il ricorso inammissibile e/o improcedibile e comunque infondato nel merito;
- condannare i ricorrenti al pagamento delle spese e degli onorari del giudizio."

D



Costituitisi i signori Juri Iurato, Margherita Russo, Anna Maria Marconi, Paolo Cardia, Gaetano Tedeschi, Alfredo Loddo, Pietro Cocco, Teresa Orrù, Annalisa Angius, Biagio Tamponi, Gaetano Deidda, Carlo Piludu, Claudio Giulio De Martini, Antonio Cappai, Giulio Gras, Antonio Alberto Masala, Emilio Alò, Italo Argiolas, Rosanna Spanu, Claudia Loi, Alberto Cara, Roberto Sais, Pasquale Maxia, Rosa Anna Putzu, Paolo Mereu, Gerardo Cassese, Teodosia Ulleri Pedditzi, Franca Pala, Peppina Puddu, Carlo Giustiniani, Angelo Renato Bizzo, Antonio Spiga, Vincenzo Mercurio, Lionello Erminio Montis, Sisto Farci, Raimondo Gessa, Rosalba Piras, Elisio Peara, Angela Marras, Assunta Serra, Uscidda Roberta, Cuccu Francesco, Efisio Pintus, Giancarlo Lai, Pierpaolo Pambira, Ignazio Pambira, Mario Brugnera, Gianna Girotti hanno allegato:

"[...]

che la nomina di un nuovo amministratore si rendeva necessaria per mettere ordine nei numerosi contenziosi derivati dalla situazione della gestione della risorsa idrica del condominio;

che, inoltre, occorre fare chiarezza sul reale assetto del territorio in termini di proprietà e di gestione dei relativi servizi assumendo le conseguenti decisioni di smantellamento dell'organismo "condominio Torre delle Stelle";

che la revoca giudiziale comportava la impossibilità per



l'amministratore in prorogatio di ricoprire in futuro tale ruolo;

che per tanto si concludeva in conformità alle conclusioni formulate dai ricorrenti, con vittoria di spese e onorari a carico di chi si era opposto alla relativa richiesta di nomina.

E

Il Comitato Direttivo ha sostenuto:

di essere legittimato alla costituzione in giudizio essendo un organo previsto dall'articolo 5 del Regolamento condominiale, così come riformato il 25/03/2006 dall'assemblea condominiale, attraverso l'adozione di specifica delibera mai impugnata da alcun condomino;

che tale organo era composto da tutti i rappresentanti delle "zone" definiti appunto dal Regolamento stesso "rappresentanti di zona";

che tali rappresentanti di zona, giusto il principio elettivo democratico, erano titolari della rappresentanza "permanente" nelle assemblee nei confronti dei condomini, non personalmente presenti alle assemblee condominiali, della zona di riferimento ancorchè tale delega fosse sempre ed in ogni momento revocabile dal singolo condomino tramite l'invio di semplice lettera raccomandata secondo il disposto dell'articolo 9 del Regolamento condominiale;

che ai sensi dell'articolo 9 del Regolamento



condominiale il Comitato direttivo aveva funzioni consultive, di controllo e di iniziativa;

che inoltre, sempre ai sensi del citato articolo, in caso di impedimento dell'amministratore a svolgere le proprie funzioni, il Comitato direttivo poteva avocare a sé le funzioni dell'organo gestorio in attesa delle decisioni dell'assemblea;

che il Comitato direttivo poteva scegliere nel proprio seno un gruppo ristretto, con funzioni esecutive nell'ambito dei poteri del comitato stesso, con compiti di più stretta collaborazione con l'amministratore e per l'espletamento di funzioni di controllo per cui tale comitato rispondeva pienamente ai criteri dettati dall'articolo 1130 bis, ultimo comma, c.c. che aveva introdotto il consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari;

che, nel merito della vicenda, l'amministratore non aveva adempiuto al dovere di cui all'articolo 1131, terzo comma, c.c. omettendo di informare i condomini del presente procedimento di cui si era avuta notizia tramite la notifica per pubblici proclami autorizzata dal tribunale;

che era pacifico che, a far data dal 06/10/2014, l'amministratore di condominio era stato revocato dal Tribunale di Cagliari, provvedimento poi confermato il 17/03/2015 dalla Corte Territoriale;

che l'assemblea di condominio tenutasi il giorno



24/01/2015 presso i locali della Fiera Campionaria di Cagliari aveva adottato due delibere aventi ad oggetto, in "combinato disposto", la mancata conferma dell'incarico all'amministratore di condominio ed il rinvio della nomina del successore al secondo sabato di aprile, senza che poi tale seconda riunione si fosse tenuta;

che, pertanto, sussistevano tutti i presupposti per addivenire ad una nomina giudiziale;

che il grave dissesto finanziario del condominio richiedeva un intervento urgente per impedire un possibile slaccio dell'utenza idrica condominiale da parte del gestore unico Abbanoa s.p.a., creditore della comunione;

che, inoltre, era assolutamente urgente procedere allo sblocco dei conti correnti condominiali (postale e bancario) attualmente "vincolati" a causa della intervenuta revoca giudiziale dell'amministratore Arca al fine di procedere al pagamento dello stipendio dei dipendenti del condominio, senza la cui indispensabile opera si sarebbe arrecato un gravissimo danno alla funzionalità ed alla organizzazione dei servizi comuni.

Su tali articolate allegazioni il Comitato Direttivo ha assunto le seguenti conclusioni:

"nell'interesse esclusivo della generalità del Condominio, ritenuto sussistente ed integrato il presupposto previsto ed indicato dall'articolo 1129, primo comma, c.c.:



a) nella irreversibile situazione di paralisi in cui versa attualmente il condominio de quo e, contestualmente;

b) nella intervenuta definitiva revoca giudiziaria dell'amministratore geom. Diego Arca, nomini un nuovo amministratore, rinvenendone il nominativo nell'allegato verbale di riunione tra il Comitato Direttivo condominiale ed il Comitato di controllo (allegato n. 4 al presente atto), svoltasi in seduta comune.

Si domanda la condanna alla rifusione delle spese del presente giudizio in Camera di consiglio, da liquidarsi ai sensi e per gli effetti del D.M. 55/2014, da allocarsi nei confronti di quelle parti, originarie o successivamente costituite, che risultino portatori di interessi antagonisti la cui soluzione implichi una soccombenza."

1

Nell'udienza del 13 luglio 2015 si è svolta la discussione orale autorizzata dal Collegio per consentire alle parti di prendere posizione sugli scritti difensivi depositati dai nuovi soggetti intervenuti.

L'avv. Pubusa nell'interesse del Condominio, dopo aver insistito sull'eccezione pregiudiziale di difetto di legittimazione attiva del Comitato Direttivo, ha sollevato due ulteriori questioni. Ha innanzi tutto segnalato che era in atto una procedura di nomina del nuovo amministratore espletata attraverso un "bando" sul quotidiano l'Unione



Sarda, nell'ambito del quale vi sarebbero state 10-15 manifestazioni di interesse, per cui la fase successiva sarebbe stata la convocazione dell'assemblea da effettuarsi entro settembre.

La seconda questione posta all'attenzione del Collegio è stato il rilievo per cui il cambio di amministrazione nel corso della stagione estiva poteva avere delle controindicazioni molto forti a cagione delle dimensioni del Condominio, visto da un lato che l'apparato amministrativo condominiale era composto da 10 dipendenti che avevano la necessità di essere indirizzati nel loro operato, e dall'altro che vi era un sistema di alimentazione idrica piuttosto complesso.

Nell'interesse del complesso condominiale il legale ha suggerito la possibilità di emanare un provvedimento di nomina del nuovo amministratore che avesse una decorrenza dal 30 di settembre 2015 per consentire il superamento del periodo estivo senza traumi.

In tal modo si sarebbe potuto verificare se l'assemblea fosse riuscita a nominare uno dei candidati resisi disponibili in conseguenza del bando, ed inoltre si sarebbe posticipato il passaggio di consegne in un periodo in cui, conclusa la stagione estiva, ci si sarebbe trovati in una fase meno critica, permettendo anche ai nuovi amministratori di prendere familiarità con il complesso meccanismo amministrativo del complesso condominiale.



L'avv. Scamutzi nell'interesse dei suoi assistiti ha, di contro, sottolineato come, poiché il sig. Arca era stato revocato giudizialmente, egli non poteva che porre in essere esclusivamente gli atti urgenti, essendogli inibita ogni altra attività e ciò comportava il blocco totale della gestione ordinaria del complesso condominiale il che escludeva la utilità di un provvedimento che avesse decorrenza dal 30 settembre 2015 essendo viceversa urgente un intervento immediato di nomina di un nuovo amministratore che, sostituendosi all'attuale in prorogatio, potesse da un lato impedire la prosecuzione della gestione condominiale in contrasto con gli interessi dei proprietari - come emergeva dal provvedimento di revoca - e dall'altro assumere pieno controllo sugli aspetti amministrativi e finanziari del condominio che allo stato versava, per quel che riguardava i conti correnti, in una condizione di parziale blocco.

Secondo il legale l'urgenza della situazione era resa palese anche dal fatto che, sia i dipendenti del condominio che lo stesso gestore Abbanoa, erano in attesa delle decisioni del tribunale ribadendo la necessità di una decisione immediata.

L'avv. Rosas, nell'interesse del Comitato Direttivo, ha ribadito la legittimazione di tale organismo a costituirsi in giudizio, quindi, nel merito ha ricordato che lo stesso amministratore uscente aveva dichiarato la impossibilità,



per mancanza di fondi, della convocazione dell'assemblea apparendo quindi in contrasto con tale comunicazione precedentemente inviata dal sig. Arca la posizione odierna di possibilità di tale convocazione per settembre.

Nell'interesse del Comitato l'avv. Rosas ha concluso ribadendo l'assoluta necessità di un provvedimento urgente che permettesse all'intero condominio di uscire dallo stallo creato dalla revoca del sig. Arca e che permettesse la ripresa della normale gestione del complesso proprietario.

2

Sono irrilevanti in questa sede e vanno disattese tutte le questioni, affrontate ampiamente dalle parti, relative alle denunciate violazioni dell'amministratore del condominio, ed alle relative difese in quanto estranee all'oggetto del presente procedimento.

Del resto giova considerare che il geom. Diego Arca è stato definitivamente revocato con provvedimento della Corte di Appello che ha confermato la decisione del tribunale sicchè ormai tale soggetto, per espressa previsione di legge, non può più ricoprire la carica di amministratore nel condominio resistente.

3

Va dichiarato il difetto di legittimazione attiva del Comitato Direttivo del Condominio non avendo tale organo alcun potere di costituirsi in questa sede.



Il Comitato Direttivo è infatti previsto dall'articolo 9 del regolamento del Condominio nel quale testualmente si legge:

"I rappresentanti di zona costituiranno il Comitato Direttivo, e i primi eletti di ogni zona o in loro assenza i secondi eletti rappresenteranno a tutti gli effetti, in ogni assemblea sia ordinaria che straordinaria, i condomini della rispettiva zona non presenti."

Ossia tale organismo è composto da quei rappresentanti delle 10 zone in cui è suddiviso il Condominio, eletti secondo le modalità stabilite dall'articolo 9 del regolamento, al quale sono espressamente attribuiti i seguenti compiti:

" Il Comitato Direttivo ha funzioni consultive, di controllo e di iniziativa. Nominerà nel suo seno un Presidente e un Vice Presidente. Il Presidente convocherà e presiederà le riunioni, il Vice Presidente lo sostituirà in caso di impedimento. Le delibere del Comitato verranno trascritte a cura del Presidente su un apposito registro. L'Amministratore, se invitato, parteciperà alle riunioni del Comitato con funzioni di Segretario. Di norma il Comitato dovrà riunirsi almeno una volta al mese. In caso di comprovato grave impedimento dell'Amministratore a svolgere le sue funzioni, il Comitato Direttivo può, con regolare delibera; avocare a se le funzioni medesime e, in attesa che si pronunci l'Assemblea,



nominare un sostituto anche retribuito. Il Comitato Direttivo può scegliere nel proprio seno un gruppo ristretto, con funzioni esecutive nell'ambito dei poteri del Comitato stesso, con compiti di più stretta collaborazione con l'Amministratore, e per l'espletamento di specifiche operazioni di controllo."

In nessuna parte del regolamento risultano attribuite a tale organismo facoltà rappresentative del complesso condominiale salvo il caso, che non ricorre nello specifico, di impedimento dell'amministratore con avocazione dei suoi poteri.

Tale organismo ha infatti funzioni consultive e di controllo che nulla hanno a che vedere con la rappresentanza della comunione.

Quanto alle funzioni di iniziativa deve escludersi che con tale termine il regolamento intenda attribuire a detto organismo una evidenza esterna anche in considerazione del rilievo che se così fosse si dovrebbe ammettere che il Comitato in parola possa costituirsi in ogni controversia in cui sia coinvolto il condominio, come soggetto rappresentativo della comunione in aggiunta all'amministratore e persino in contrasto con lo stesso.

Ciò non può essere ammesso.

L'organo esecutivo e rappresentativo del condominio è solo l'amministratore finchè questo svolge le sue funzioni -



ancorchè in regime di prorogatio come nello specifico - sicchè nessun altro organo interno della comunione ha la facoltà di esprimere l'orientamento della comproprietà.

4

Quanto alla nomina del nuovo amministratore essa si rende ormai assolutamente necessaria a cagione della già richiamata revoca - ormai definitiva - del precedente organo amministrativo.

Com'è noto l'intervento giudiziale regolato dall'articolo 1129 comma 1° cc in materia ha palesemente natura residuale e presuppone una situazione di inerzia del condominio che non voglia o non possa esprimere una nuova nomina.

Tale situazione è pacificamente riscontrabile nel condominio di Torre delle Stelle posto che, dalla data di revoca definitiva dell'amministratore precedente avvenuta in data 17 marzo 2015, non si è ancora potuto provvedere alla convocazione dell'assemblea ed alla nomina di un nuovo organo amministrativo.

Data la dimensione del condominio, il numero dei partecipanti alla comunione e la oggettiva conseguente complessità della convocazione dell'assemblea devono ritenersi sussistere i presupposti per l'intervento del tribunale occorrendo provvedere senza indugio a riattivare il normale funzionamento sia dell'organo amministrativo che di quello



assembleare soprattutto per normalizzare la gestione economica, dar corso allo sblocco dei conti correnti ed alla effettuazione dei pagamenti delle passività accumulate.

Non paiono, di contro, convincenti le argomentazioni svolte dall'avv. Pubusa sulla opportunità di posticipare gli effetti della nomina al 30 settembre 2015 in quanto, da un lato proprio la necessità di affrontare la fase critica del periodo estivo suggerisce l'adozione di un provvedimento immediato che abbrevi il più possibile i tempi del passaggio di consegne della precedente amministrazione, e dall'altro non può sottrarsi il fatto che nulla garantisce che il rinvio della decisione o della esecutività del provvedimento sostitutivo a settembre di quest'anno possa portare ad una soluzione fisiologica della vicenda all'interno della struttura condominiale con una nomina assembleare.

Di contro giova ricordare che lo stesso amministratore uscente aveva comunicato di non essere in condizione di convocare l'assemblea per mancanza di fondi - come ribadito anche nel corso della discussione orale del 13 luglio 2015 senza che sul punto sia stata mossa contestazione alcuna dalla controparte - elemento questo che rafforza il convincimento del tribunale della assoluta necessità di intervenire immediatamente con un provvedimento di nomina di un nuovo amministratore che subentri nella gestione a quello uscente.



Quanto alle altre richieste ossia:

imposizione al signor Arca l'immediato passaggio di consegna di tutta la documentazione inerente il condominio;

imposizione al signor Arca del rendiconto di tutte le spese attive e passive svolte;

inibizione di operazione sui conti condominiali;

autorizzazione dell'amministratore giudiziario alla convocazione dell'assemblea per la nomina di un nuovo amministratore;

è convincimento del tribunale che non vi sia la necessità di una pronunzia espressa.

Ed invero l'obbligo di consegna di tutta la documentazione è già previsto per legge, come anche il rendiconto che il geom. Arca dovrà offrire tempestivamente all'amministratore subentrante, il quale dovrà al più presto provvedere alla convocazione dell'assemblea per consentire la ripresa della normale attività assembleare compresa la eventuale nomina di altro amministratore di gradimento del condominio.

È poi certo che dal momento in cui vi sia un amministratore subentrante il precedente non potrà compiere attività alcuna sui conti del Condominio.

Quanto alle spese del procedimento se ne dispone la integrale compensazione tra le parti:



PER QUESTI MOTIVI

1) dichiara il difetto di legittimazione attiva del Comitato Direttivo Condominiale;

2) in accoglimento del ricorso nomina quale amministratore del CONDOMINIO DI "TORRE DELLE STELLE" la società BORGHİ SRL

3) compensa integralmente gli oneri di lite tra le parti.

Si comunichi.

Cagliari 15 luglio 2015

L'Estensore

IL PRESIDENTE

